

för
Bostadsföreningen Åttan u.p.a.

organisationsnummer 702002-6469

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december
2009

Innehåll

Innehåll	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-03-31, på stämman deltog 19 medlemmar. Extrastämma hölls 2009-06-02 med anledning av att hyrorna behövdes höjas med tanke på att yttre innergård skulle renoveras, på stämman deltog 6 medlemmar. Extrastämma hölls 2009-09-17 med anledning av att Jerry Olovsson skulle avgå som ordförande, på stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelse och suppleanter

Richard Ahlsröd	Ordförande
Jerry Olovsson	Ledamot
Robert Ericsson	Ledamot
Maria Lychnell	Ledamot
Mattias Dellert	Ledamot
Magnus Ehn	Ledamot

I september utlystes extrastämma med anledning av att Jerry Olovsson skulle avgå som ordförande och Emelie Wennstam och Per Löfgren har avgått pga. utträde ur föreningen. Richard Ahlsröd valdes till ny ordförande, Jerry Olovsson och Robert Ericsson sitter kvar som ledamöter. Maria Lychnell, Mattias Dellert och Magnus Ehn valdes till ledamöter.

Firmatecknare har, förutom styrelsen, varit styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Revisor har under året varit Marit Tyrell, Add & Subtract Revision AB, som reviderat föreningen.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Nejlikan 4. På fastigheten finns 2 stycken bostadshus, som byggdes år 1905.

Information om fastigheterna

Storlek	Antal	Kvm
Bostäder		
1 rok	24	729
2 rok	11	589
3 rok	1	82
4 rok	-	-
5 rok	-	-
Summa	36	1400

Lokaler	2	255
P-platser	-	-

Resultat och ställning

<i>Belopp i tkr</i>	2009	2008
Nettoomsättning	939	918
Rörelseresultat	8	-137
Resultat efter finansiella poster	-175	-291
Balansomslutning	5 501	2 676
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	553	553
Antal anställda	-	-

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Under 2009 har renovering av yttre innergård genomförts. Bjälklaget har bytts ut, ny beläggning lades och muren målades om. Hyrorna höjdes med 8 % för att finansiera gårdsrenoveringen. OVK anmärkningar har åtgärdats. Nytt hyresavtal med Måleri med avsikt har tecknats. Maria Lychnell och Lennart Hellström lämnade in motion till styrelsen för önskemål om etagelägenhetsbyggnation av respektive lägenhet med vindsutrymme ovanför respektive lägenhet.

Framtida utveckling

Under 2010 skall entrémattor och nya taklampor i entrèhusen installeras. 2010-11 skall taken målas om. Med stämmans godkännande skall Säkerhetsdörrar installeras. Teknisk och ekonomisk förvaltare skall anlitas. Eventuellt isolering av vindar.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel.

Balanserat resultat	-1 431 338
<u>Årets resultat</u>	<u>- 172 242</u>
Summa	-1 603 580

Styrelsen föreslår följande.

Överförs till yttre fond	+25 000
Nyttjande av yttre fond	-103 858
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>-1 524 722</u>
Summa	-1 603 580

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>No t</i>	<i>2009-01-01 -2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 -2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	938 779	918 270
Fastighetskostnader			
Drift	2	-521 426	-527 926
Periodiskt underhåll		-179 109	-344 717
Fastighetsskatt		-53 670	-53 670
Avskrivningar	5	-141 638	-98 215
Övriga rörelsekostnader		-35 201	-30 673
Rörelseresultat		7 735	-136 931
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	887	11 684
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-183 888	-165 519
Resultat efter finansiella poster		-175 266	-290 766
Årets skatter		-248	-3 272
Skattejustering föregående år		3 272	1 723
Årets resultat		-172 242	-292 315

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>No t</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	4 131 568	2 085 392
Mark	5	144 445	144 445
Inventarier	5	44 260	61 065
Finansiella anläggningstillgångar			
SCB insats		1 700	1 700
Summa anläggningstillgångar		4 321 973	2 292 601
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		522	521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	28 995	30 915
Skattefordran		33 345	30 321
Kassa och bank		1 116 224	321 539
Summa omsättningstillgångar		1 179 086	380 296
SUMMA TILLGÅNGAR		5 501 059	2 675 898

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>No t</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatser		332 285	332 285
Reservfond		7 159	7 159
Yttre fond		0	78 858
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-1 431 338	-1 114 023
Avsättning till Yttre fond		-25 000	-25 000
Utnyttjande av Yttre fond		103 858	0
Årets resultat		-172 242	-292 315
Summa eget kapital		-1 185 278	-1 013 036
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 926 346	3 438 792
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	15 200	15 200
Leverantörsskulder		502 594	28 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	242 196	206 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 501 059	2 675 898

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>No t</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Ställda säkerheter		5 981 000	3 481 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Avskrivningstider

Byggnader	50 år
inventarier	5-15 år

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Not 1 Intäkternas fördelning

<i>Belopp i kr</i>	<i>2009-01-01</i>	<i>2008-01-01</i>
	<i>-2009-12-31</i>	<i>-2008-12-31</i>
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter bostäder	700 351	716 807
Årshyror lokaler	232 814	196 098
Övriga intäkter	5 614	5 365
	<u>938 779</u>	<u>918 270</u>

Not 2 Drift

<i>Belopp i kr</i>	<i>2009-01-01</i>	<i>2008-01-01</i>
	<i>-2009-12-31</i>	<i>-2008-12-31</i>
Städning	34 539	26 117
Fjärrvärme	204 103	242 626
El	103 176	53 172
Vatten	34 349	33 354
Sophämtning	23 709	20 243
Styrelsearvoden	54 399	35 753
Konsultarvoden	47 377	71 257
Övrigt	19 774	45 404
	<u>521 426</u>	<u>527 926</u>

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

<i>Belopp i kr</i>	<i>2009-01-01</i> <i>-2009-12-31</i>	<i>2008-01-01</i> <i>-2008-12-31</i>
Ej skattepliktig utdelning	-	-
Ränteintäkter	887	11 684
Utdelning från andra svenska företag	-	-
	<u>887</u>	<u>11 684</u>

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

<i>Belopp i kr</i>	<i>2009-01-01</i> <i>-2009-12-31</i>	<i>2008-01-01</i> <i>-2008-12-31</i>
Räntekostnader	129 733	159 205
Övrigt	54 155	6 314
	<u>183 888</u>	<u>165 519</u>

Not 5 Byggnader och mark

<i>Belopp i kr</i>	<i>2009-01-01</i> <i>-2009-12-31</i>	<i>2008-01-01</i> <i>-2008-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 822 962	2 714 962
Nyanskaffningar	2 171 009	108 000
	<u>4 993 971</u>	<u>2 822 962</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-593 125	-511 715
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-124 833	-81 410
	<u>-717 958</u>	<u>-593 125</u>
Utgående planenligt värde	4 276 013	2 229 837
Varav byggnader	4 131 568	2 085 392
Varav mark	144 445	144 445

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 22 447 000 kr.

Byggnader	Mark	Totalt
9 647 000	12 800 000	22 447 000
Bostäder	Lokaler	Totalt
8 600 000	1 047 000	9 647 000

Inventarier

<i>Belopp i kr</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	152 691	123 049
Nyanskaffningar	-	53 270
Försäljning/utrangering	-	-23 628
	<u>152 691</u>	<u>152 691</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-91 626	-98 450
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-16 805	-16 804
Försäljning/utrangering	-	23 628
	<u>-108 431</u>	<u>-91 626</u>
Redovisat värde vid årets slut	44 260	61 065

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Belopp i kr</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Övriga interimfordringar	28 995	30 915
Förutbetalda ränteutgifter	-	-
	<u>28 995</u>	<u>30 915</u>

Not 7 Förändring av eget kapital

<i>Belopp i kr</i>	Insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	332 285	7 159	78 858	-1 139 023	-292 315
Ökning insatskapital	-		25 000	-25 000	-
Nyttjande av yttre fond			-103 858	103 858	-
Disponibelt enligt stämmobeslut				-292 315	292 315
Årets resultat				-172 242	-172 242
Belopp vid årets utgång	332 285	7 159	0	-1 524 722	-172 242

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats i %	Löptid	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Handelsbanken	5,74	2011-01-30	656 390	668 836
Swedbank	1,22	2047-08-30	2 900 000	400 000
Swedbank	1,35	2047-08-30	2 385 156	2 385 156
Summa			5 941 546	3 453 992

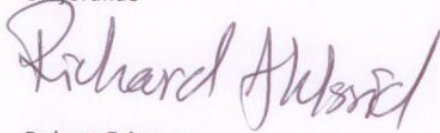
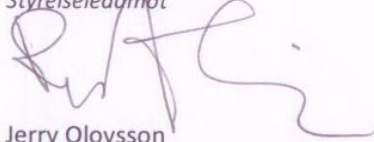
<i>Avgår kortfristig del</i>	-15 200	-15 200
Summa	5 926 346	3 438 792

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


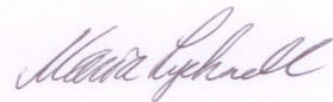
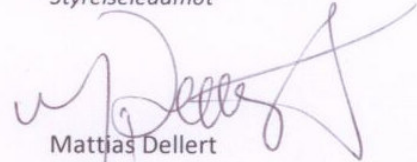
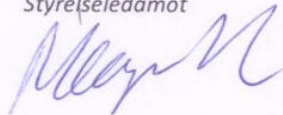
<i>Belopp i kr</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Förutbetalade hyresintäkter	190 724	168 514
Övriga poster	51 472	38 180
	<u>242 196</u>	<u>206 694</u>

Underskrifter

Stockholm den 2010-03-25

Richard Ahlsröd
OrdförandeRobert Ericsson
StyrelseledamotJerry Olovsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2010-03-29


Marit Tyrell
Godkänd revisorMaria Lychnell
StyrelseledamotMattias Dellert
StyrelseledamotMagnus Ehn
Styrelseledamot

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Åttan u.p.a

Org. 702002-6469

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Åttan u.p.a för tiden 1.1.2009 – 31.12.2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaps handlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm den 29/3. 2010



Marit Tyrell
Godkänd revisor